

Sachwert - W22 / Wiedengasse 19 - 6840 Götzis

Bodenwert

Grundstücksummer	585/4 - KG Götzis	
------------------	-------------------	--

Widmung	Bau-Mischgebiet
Entwicklung	bebaut
Grundfläche	4425 m²
Preis pro m²	€ 1 000,00

Grundwert	€ 4 425 000,00
-----------	----------------

Abwertung		
Bebauungsabschlag	-10%	-€ 442 500,00
Dienstbarkeiten	0%	€ 0,00
Aufwertung		
Attraktives Wohngebiet im Dorfkern	10%	€ 442 500,00

Bodenwert gesamt	€ 4 425 000,00
Bodenwert Anteil W22 136/10956	€ 54 928,81

Gebäudewert - W22

Wohnung W22

Baujahr	2018		fiktives Baujahr		
Alter des Objekts	8	Jahre			
Technische Lebensdauer	100	Jahre	Technische Restlebensdauer	92	Jahre

Kellerraum zu W22

Kubatur	10,83 m³
Preis pro m³	€ 800,00
Neuherstellungswert	€ 8 663,20

Kellerräume	Formel	l	b	t	h	r	Ausmaß
Parteienkeller	$l \cdot b \cdot h$	2,60 m	1,70 m		2,45 m		10,83 m³
	$l \cdot b \cdot h$						0,00 m³
	$l \cdot b \cdot h$						0,00 m³
Gesamt							10,83 m³

Wohnung W22 - 58,16 m²

Kubatur	187,04 m³
Preis pro m³	€ 1 600,00
Neuherstellungswert	€ 299 264,00

Wohnhaus	Formel	l	b	t	h	r	Ausmaß
Erdgeschoss	$l \cdot b \cdot h$	6,68 m	10,00 m		2,80 m		187,04 m³
	$l \cdot b \cdot h$						0,00 m³
	$l \cdot b \cdot h$						0,00 m³
	$l \cdot b \cdot h$						0,00 m³
Gesamt							187,04 m³

Nebengebäude

Kubatur	21,90 m³
Preis pro m³	€ 1 000,00
Neuherstellungswert	€ 21 896,00

Terrassen	Formel	l	b	t	h	r	Ausmaß
Loggia	$l \cdot b \cdot h$	3,40 m	2,30 m		2,80 m		21,90 m³
	$l \cdot b \cdot h$						
Gesamt							21,90 m³

Bauwert W22

Gesamte Objektkosten		€ 329 823,20
Neuherstellungskosten		€ 329 823,20
- progressive Wertminderung	8%	-€ 26 385,86
Bauwert		€ 303 437,34

Wohnungswert

€ 303 437,34

Zusammenstellung Sachwert - W22

Sachwert der Liegenschaft	
Grundstückswert Anteilig	€ 54 928,81
Wohnungswert	€ 303 437,34
+ Tiefgaragenstellplatz	€ 14 000,00
+ Aussenanlage	€ 8 000,00
Sachwert der Liegenschaft	€ 380 366,15

Aussenanlagen Anteilig	Betrag
Gartenanteil 66 m²	€ 8 000,00

Sachwert der Liegenschaft	€ 380 366,15
---------------------------	--------------

Ertragswert - W22

Wohnhaus

92 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer

3,5 % Kapitalisierungszins

Jahresrohertrag € 15 600,00

Bewirtschaftungskosten 0% € 0,00

Jahresreinertrag € 15 600,00

Tiefgaragenstellplatz

monatliche Miete € 100,00

Jahresrohertrag € 1 200,00

Wohnung W22

monatliche Miete € 1 200,00

Jahresrohertrag € 14 400,00

Ertragswert

Jahresreinertrag € 15 600,00

Bodenwertanteil 100%

Bodenwertverzinsung (2,5-4,5%) 4,0% € 177 000,00

Reinertrag € 192 600,00

Zwischensumme bei Vervielfältiger 0% € 192 600,00

+ Anteiliger Grundwert € 54 928,81

Ertragswert € 247 528,81

Ertragswert der Liegenschaft

€ 247 528,81

Verkehrswert - W22

Verkehrswert zum 01.07.2026

Sachwert		€ 380 366,15
Ertragswert		€ 247 528,81
Gewichtung Sachwert zu Ertragswert	3 zu 1	€ 347 156,81
Zwischensumme		€ 347 156,81
wertbeeinflussende Umstände		-€ 17 357,84
Verkehrswert mit Grundstücksanteil		€ 329 798,97

wertbeeinflussende Umstände	%	Betrag
Berücksichtigung der Marktlage	-5%	-€ 17 357,84
Starke Zweckgebundenheit	0%	€ 0,00